

كراسة الشروط والمواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحى البساتين لإقامة
نشاط مركز خدمات سيارات قطعه رقم (ت3) بمساحة
2909.004م2 بمخطط رقم 145/د/ر/1436

رقم الفرصة (01-25-013001-57007)

1447هـ

#استثمر_في_عرعر

+ 966 14 66 22 777

market.nbi@arar-mu.gov.sa

الملخص التنفيذي للفرصة الاستثمارية

الرقم المرجعي للفرصة

(01-25-013001-57007)



المساحة

(2م2909.004)



الموقع

(حي البساتين)



فترة التجهيز والانشاء

%6



مدة العقد

20 سنوات



النشاط

مركز خدمات سيارات



كيفية التقديم على الفرصة الاستثمارية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

تقديم العطاء المادي والمستندات الإجبارية:

- عند التقديم لأي منافسة استثمارية، يجب تجهيز المستندات الإلزامية في كراسة الشروط.

تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقديم بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي " في الموقع الإلكتروني المشار إليه، لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوما من تاريخ فتح المظاريف. وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به المستندات المطلوبة للمنافسة و أصل خطاب الضمان وأن تكون قيمة الضمان من (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويكون ساري المفعول لمدة تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً :-

#	المستند	تم الإرفاق	تم التوقيع
1	نموذج العطاء		
2	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
3	صورة من السجل التجاري سارية المفعول		
4	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
5	صور رخصة مزاولة النشاط		
6	نسخة من الإعلان		
7	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر		
8	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
9	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		
10	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
11	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		
12	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
13	العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حالة التقديم باسم الشركة		
14	نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق بنهاية الكراسة)		

فهرس المحتويات

م	المحتويات	رقم الصفحة
أ	- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	3
ب	- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	8
ج	- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	9-8
1	- مقدمة	10
2	- وصف الموقع	12-11
3	- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	16-13
4	- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	18-17
	- دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
5	- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف	20-19
6	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	22-21
7	- الاشتراطات العامة	28-23
	- أحكام عامة	
8	- الاشتراطات الخاصة	29-27
9	- الاشتراطات الفنية	32-30
10	- المرفقات	33
11	- نموذج العطاء	34
12	- الرسم الكروكي للموقع	35
13	- نموذج محضر تسليم الموقع	36
14	- إقرار المستثمر	37

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة الحدود الشمالية.
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايادة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيانات	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط **مركز خدمات سيارات** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:
رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم
دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية
إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.
ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهييب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.
وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:

 الموقع الرسمي لأمانة منطقة الحدود الشمالية	وكالة الاستثمار والاستدامة المالية +966 14 66 22 777	أمانة منطقة الحدود الشمالية الهاتف العام +966 14 66 24 111 14 66 22 500
--	---	--


 الحساب الرسمي على منصة X


 موقع فرص


 يوتيوب أمانة الحدود الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط والمواصفات من خلال تطبيق (فرص) على الأجهزة الذكية أو الدخول على الموقع الإلكتروني:

2 - وصف الموقع

2. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل صيانة أرض فضاء لإقامة نشاط مركز خدمات سيارات				النشاط
يمكن إقامة الخدمات التالية في مركز خدمة السيارات مشاحم - مغاسل بجميع أنواعها - تغيير زيوت - كهرباء ميكانيكا - سمكرة - بنشر - ميزان اليكتروني - أعمال الصيانة لجميع أنواع السيارات- بيع قطع الغيار اللازمة - إلخ.				مكونات النشاط
أمانة منطقة الحدود الشمالية				البلدية
الموقع	المدينة	عرعر	الحي	البساتين الإداري الغربي
رقم المخطط	حسب الكروكي المرفق	نوع الموقع	أرض فضاء	
حدود الموقع	حسب الكروكي المعتمد المرفق بالكراسة			
المساحة	2909.004م ²			
نسبة البناء	حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة			
الاشتراطات واللوائح	حسب الاشتراطات واللوائح المعتمدة للنشاط من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.			
للوصول للموقع	رابط الوصول للموقع https://maps.app.goo.gl/sfGLFmmwztNjvF5t9			

بيانات
أخرى

- 1- يجب على المستثمر الحصول على كافة التراخيص اللازمة من جميع الجهات ذات العلاقة بالنشاط.
- 2- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.
- 3- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- 4- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.
- 5- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 10 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة **مركز خدمات سيارات** لتقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعالي وزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

1 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2 / 3 لغة العطاء:

2 / 10 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والعامة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3 / 10 / 3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

5 / 3 تقديم العطاء:

4 / 10 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

5 / 10 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم



الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 10 / 6 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3 / 10 / 7 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

3 / 10 / 8 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3 / 10 / 9 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3 / 10 / 10 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3 / 7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3 / 8 الضمان:

3 / 10 / 11 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن 25%، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتמיד عند الحاجة.

3 / 10 / 12 يستبعد كل عطاء قيمة لا يفرق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 10 / 13 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:



3 / 10 / 14 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

3 / 10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 10 / 15 نموذج العطاء المالي والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3 / 10 / 16 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 10 / 17 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 10 / 18 صورة من شهادة التأمينات الإجتماعية سارية المفعول.

3 / 10 / 19 صورة رخصة مزاولة النشاط.

3 / 10 / 20 نسخة من الإعلان.

3 / 10 / 21 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3 / 10 / 22 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3).

3 / 10 / 23 صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.

3 / 10 / 24 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 10 / 25 العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بإسم الشركة.

3 / 10 / 26 نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء.

3 / 10 / 27 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أوجه الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.



4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للإستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

4 / 3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5 / 1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

5 / 2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

5 / 3 سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

5 / 4 تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

6 / 1 / 6 "لا ترسى المنافسة على أي مستثمر لديه مديونيات قائمة لصالح الأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية، ويشترط تقديم إقرار مالي من منصة إيفاء يثبت خلو الذمة المالية قبل الترسية."

7 / 1 / 6 كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29 هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.



6 / 2 / 2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

7-الاشتراطات العامة



7- الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف — وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

1 / 3 / 7 يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة قبل البدء في استخراج التصاريح.

2 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

3 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

5 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 4 / 7 أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

7 / 4 / 2 أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

7 / 5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وأن يكون من واجباته:

7 / 4 / 3 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7 / 5 / 1 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

7 / 5 / 2 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7 / 5 / 3 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7 / 5 / 4 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7 / 5 / 5 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 / 5 / 6 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7 / 6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

7 / 6 / 1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

7 / 6 / 2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

5 / 6 / 7 يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمه لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

7 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22هـ.

8 / 7 التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

9 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد

يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون " الفصل الرابع " من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

11 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (28651) في 1435/06/01هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

13 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 13 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 13 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.



3 / 13 / 7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

4 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

5 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6 / 13 / 7 الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

7 / 13 / 7 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على وتثبيت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

8 / 13 / 7 يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاه وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

1 / 14 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.

2 / 14 / 7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

15 / 7 أحكام عامة:

1 / 15 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 15 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 15 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.



7 / 15 / 4 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص :-

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/6/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة والمشروع وما يستجد عليها.

7 / 15 / 5 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

7 / 15 / 6 يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضا ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.

8- الاشتراطات الخاصة

8- الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (20 سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تمثل ما نسبته (6%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 خدمات المركز:

يمكن إقامة الخدمات التالية في مركز خدمة السيارات: مشاحم - مغاسل بجميع أنواعها - تغيير زيوت - كهرباء - ميكانيكا - سمكرة - بنشر - ميزان اليكتروني - أعمال الصيانة لجميع أنواع السيارات - بيع قطع الغيار اللازمة - إلخ. (لا يسمح بعمل سكن للعاملين).

4 / 8 متطلبات الترخيص:

- تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
- يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.
- يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط / الأنشطة المطلوب ترخيصها.
- يجب موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه - إن وجدت.

5 / 8 التجهيزات: يلتزم المستثمر بما يلي

٨/٤/٢ في حالة إقامة قبو يجب الأخذ في الاعتبار الآتي:

- يسمح بإقامة القبوع لى كامل من سطح الأرض على ألا يزيد منسوب أعلى سطحه عن (٣٠ سم) من منسوب الشارع. هذا في الارتدادات المحيطة بالمبنى أما الجزء

الذي يقع أسفل المبنى في سمح بارة ضاع السقف إلى ام عن أخفض نقطة في منسوب الشوارع المحيطة.

- يجب عزل الحوائط والأرضيات وأخذ كافة الاحتياطات لمنع تسرب المياه إلى القبو وتجهيزه بوسائل صرف المياه.
- وإذا كان الدور الأرضي تجارياً فلا يزيد ارتفاع منسوب سطح القبو بالكامل عن (٣٠ سم).

- لا يسمح باستخدام القبو بولاً غراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) خلاف مواقف السيارات والخدمات الكهربائية والميكانيكية.
- الحد الأدنى لارتفاع القبو (٢٥م).

- مراعاة الميول والمظهر الداخلي عند دراسة التمديدات الصحية عندما يكون القبو سفلي المناور والتمديدات الصحية في المبنى.

٢/٤/٣ اشتراطات يلزم توافرها في المركز:

- لا تقل مساحة المحل عن (٢٢٤م^٢) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- يسمي بأن شاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها في قط، ويلزم أن يكون على ان صال مبا شربا لدور الأرضي التجاري والا يستخدم أو جزء منه للسكن.
- لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠%) من جمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).

- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (٢٢٤م^٢)، ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

- لا يسمح باستخدام المحلات للسكن.
- يجب توفير دورة مياه لكل محل تجاري وإذا زادت المساحة عن (٢٠١٠٠) يلزم توفير دورتين، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير الخاصة بالمشروع مع مراعات دورات مياه مجمعة عند التصميم.

- تثبت لوحات المحل بين مستوى - ٢٨م ومستوى ٣٨٠م من مستوى الشارع الأسفلت)، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب فيه أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.

- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

- ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة طبقا للمسافات المسموح بها في نظام البناء المعمول به في المنطقة.
- تكون نسب البناء والارتفاعات وفقا لنظام البناء المعمول به في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع.
- الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصف وطرق داخلية وممرات مشاة وإضاءة وتشجير ومجسمات جمالية وخلافه.

6 / 8 المحافظة على البيئة:

- يتم اتخاذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار بهواء المصنع والمناطق المجاورة له ومنع
- انتشار الغازات الملوثة للهواء والبيئة بتركيب مرشحات تقنية الهواء من الغبار الناتج عن هذه الصناعة .
- دراسة التقييم البيئي للمركز عند الانشاء والتشغيل ، وان يكون جميع النشاطات وسط الموقع
- أن تتوفر بالمركز وسائل التهوية الطبيعية بما في ذلك تركيب مراوح الشفط التي تساعد على تغيير الهواء داخل المصنع إضافة الى توفر التهوية الصناعية التي تخفض درجة الحرارة الداخلية.
- يراعى ان يكون استخدام مياه الشرب للأغراض المخصصة لها وليس لأغراض الغسيل والتبريد في مناطق الانتاج مثلا لذا يجب توضيح الطريقة الاقتصادية لاستخدام المياه والكميات اللازمة للمشروع إذا كانت هناك حاجة لاستخدام مياه الشرب في خط الانتاج .
- أن لا تحتوي مياه الصرف الصحي على اية مواد أو مخلفات كيميائية تؤثر على شبكة الصرف الصحي بالمدينة الصناعية ولذا يجب على المستثمر استخدام معدات فصل المواد الكيماوية بالمصنع
- أن تكون خزانات المياه الارضية والعلوية مطابقة للمواصفات الفنية فيجب ان تنشأ جدرانها وارضياتها من الخرسانة ثم تبطن بالسيراميك الابيض ويعمل لها التصريف اللازم مع باقي مخلفات المصنع السائلة على بيارة مخصصة لهذا الغرض وبحيث يتم سحب مياهها المتجعة والتخلص منها حسب تعليمات الامانة ، اما اذا كانت المياه تحتوي على اية مواد لها اضرار بيئية فيتم اخضاعها للتعليمات البيئية الصادرة من مصلحة الارصاد وحماية البيئة .

- لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات والخلاطات المركزية، والشاحنات وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.
- دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.
- أن تكون مناطق تخزين الركام مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
- سفلتة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية وأماكن تنظيف الشاحنات وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء المخلوط، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
- يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسيل الشاحنات على الطرق العامة، أو خارج موقع المركز، ويتم التخلص من المخلفات الجافة بالأماكن التي تحددها الأمانة.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (٨/١/١١٥٥٧) وتاريخ ٢/٥/١٤٣٥ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ومقاييس جودة المياه ومقاييس الضوضاء.

7 / 8 متطلبات تجهيز الموقع :

يلتزم المستثمر بما يلي:

- إزالة الإشغالات من الموقع.
- نقل المخلفات وإزالة النفايات.
- عمل رفع مساحي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.
- يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع
- يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادرات مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.

- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنه المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.
- الإلتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.
- يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الإلتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

8 / 8 الإلتزام بالوائح:

- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.
- الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

9 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات إلخ، الموجودة في المشروع مثل المصاعد والسلالم المتحركة. وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه.... إلخ. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية تقريراً دورياً أكل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت. تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية.
- وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
- فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- لا تتجاوز مواعيد العمل بالورش عن المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة.

- يجب إجراء الصيانات التصحيحية للمعدات في حال تعطلها وفق تعليمات الشركة المصنعة وعدم إصلاحها بشكل خاطئ أو عشوائي مخالف قد يتسبب في حوادث أو إصابات.
- يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً
- يجب صيانة اللوحات التجارية والحفاظ عليها وأن تكون خالية من التشققات والكسور والأعطال.
- صيانة واجهة الورشة والمحافظة عليها والتأكد من خلوها من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
- صيانة الجدران الخارجية للورشة والتأكد من خلوها من الملصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
- صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.
- صيانة أجهزة التكييف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجميع المياه في أوعية مكشوفة.
- صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.
- تراعى تعليمات التشغيل والصيانة الخاصة بالشركات المصنعة للأدوات والمعدات والتجهيزات التي تستخدم في الورشة مع ضمان سلامة المعدات وإجراء الصيانة الدورية لها والتأكد من عدم تعرضها لأي خلل خلال عمليات الصيانة.
- بحسب استبعاد أدوات وآلات الصيانة المعطوبة غير القابلة للإصلاح.
- إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير السقوط ومدادات الصرف في المناور المحاورة الأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المباني.
- الالتزام بوجود خطة صيانة شاملة لمباني ومرافق وأجهزة الورش وتكون معتمدة من استشاري متخصص.
- يجب التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
- الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة طبقاً لكود الحريق السعودي (SBC-801)

10 / 8 الاشتراطات الأمنية:

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي رقم م / ٣٤ وتاريخ ١٤٤٤ / ٠٣ / ٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف
- والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧ / ١١ / ٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٢٤ بتاريخ ١٤٣٦ / ٧ / ٨ هـ.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الورشة.
- يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

8 / 11 مواقف السيارات:

- توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.
- تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة وبعيد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم والا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥) متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف للسيارات مرتادي الورش أو العاملين فيه. سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

8 / 12 اشتراطات النظافة:

- المحافظة على بيئة الورشة في جميع الأوقات .
- يجب المحافظة على نظافة الأرضية وخلوها من مخاطر الانزلاق.
- يمنع رش الماء على السوائل المتسربة على أرضية الورش للتخلص منها وعدم سد مجاري الصرف الأرضية.
- يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع الأقسام ، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.

- تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

8 / 13 العاملون:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

- يجب تزويد العاملين بمعدات الحماية الشخصية مثل: القفازات، وأحذية الأمان، والملابس التي تتناسب مع طبيعة العمل، وأن تكون بزي موحد، مع كتابة اسم المركز عليها، كما يراعى عدم استخدام ملابس فضفاضة أو ممزقة أو ملوثة بالوقود.
- تدريب عمال المركز على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معد.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس.
- أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ، وحفظه في أماكن خاصة.
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال الزي الرسمي الموحد مع وضع بطاقات التعريف الشخصية.

8 / 14 سلامة بيئة العمل:

يجب الإلزام بجميع متطلبات سلامة العمل المحدد ضمن المواصفات القياسية رقم (SASO-1334) واللائحة الفنية لتصنيف مراكز صيانة وإصلاح المركبات والصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

8 / 15 صيانة المعدات:

- يجب وضع نظام للصيانة الوقائية وإعداد جدول للصيانة يتضمن المعاينة اليومية للأجهزة قبل بدء العمل والمعاينة والصيانة الدورية على مدار السنة مع توثيق جميع نتائج المعاينة والصيانة.
 - يجب صيانة جميع المعدات التقنية المستخدمة وفقاً لتعليمات الشركات المصنعة.
 - يجب معايرة أجهزة وأدوات القياس المستخدمة للتحقق من دورياً.
- 8 / 16 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

8 / 17 متطلبات ذوي الإعاقة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21هـ.
- يلزم تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

8 / 18 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

■ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

8 / 19 تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

8 / 20 اللوحات الاعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمبنى التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمحلات وما يستجد عليها من تعديلات مستقبل.

8 / 21 التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمشروع الخاصة بوزارة البلديات والإسكان وهيئة المواصفات السعودية والجهات المعنية.

8 / 22 الغرامات والجزاءات :

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة النشاط (مركز خدمات سيارات) وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) بتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443 هـ، المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 12/03/1443 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية وما يستجد عليها من تحديثات.

9- الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) بتاريخ 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، وكما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والأكواد الخاصة المذكورة بالجدول أدناه:

#	الأدلة والأكواد
1	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
2	اللائحة التنفيذية للضوضاء، الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
3	الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
4	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.
5	نظام إجراءات الترخيص البلدية
6	اللوائح والقرارات والتعاميم الصادرة عن الوزارة وما يستجد عليها من تحديثات أو التعديلات.
7	تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة — قرار مجلس الوزراء رقم 216 وتاريخ 1439/05/27هـ.
8	كود البناء السعودي وملحقاته الآتية: • كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • Saudi Construction Code (SBC 301-306) ▪ Saudi Electrical Code (SBC-401) ▪ Saudi Mechanical Code (SBC-501) ▪ Saudi Energy Code (SBC-601) ▪ Saudi Sanitary Code (SBC-701-702) ▪ Saudi Fire Code (SBC-801)

2 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

3 / 9 تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

4 / 9 الهوية العمرانية:

يجب الالتزام بالهوية العمرانية لمنطقة الحدود الشمالية والمعتمدة قبل الأمانة.

5 / 9 اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

6 / 9 الأعمال المطلوبة من المستثمر:

- مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتن على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.
- تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر.
- القيام بأعمال تمهيد الموقع وسفلة وإثارة ورصف الشوارع المحيطة بالموقع حسب المواصفات الفنية وإشراف البلدية.
- على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد ومرخص له لدى الأمانة / البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وإياد مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.
- التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والارتدادات لمثل هذا النشاط

- يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.
- يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد

7 / 9 التصميم الابتدائي للمشروع:

اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):
1 / 3 / 9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى) :-

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته.
 - إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف -الصرف الصحي).
 - عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
 - واجهات لكامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 - رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 - عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
 - المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- 2 / 3 / 9 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.



- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- 3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
 - مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
 - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
 - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
 - واجهات وقطاعات ملونة.
 - مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- 4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 - التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
 - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
 - التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
 - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
 - المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.
- 1 / 9 معايير التصميم العامة:

- يجب على المستثمر أن يراعي في إعداداته للتصميم المعايير التالية:
- إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
 - الاستفادة في التصميم من طراز العمارة الساحلي العصري. (Modern)
 - أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتنحرف بزاوية في حدود ٢٠ درجة.
 - ألا تكون مباني المشروع عالية (وعلى حسب الاشتراطات التنظيمية للمشاريع التجارية) وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل الموقع وبين المواقع المجاورة.
 - النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات عامة / شبه عامة / شبه خاصة / خاصة.
 - تكون التصميم على درجة عالية من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعى في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
 - يراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب عصرية ومبتكرة وأن تكون أماكن وأرضيات الألعاب نظيفة وآمنة.
 - التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
 - أن تكون المباني متباعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار / حيوانات إلخ).
 - انسجام أثاث الموقع مع مكونات المشروع من المباني والساحات وغيرها.
 - يجب أن تحتوي المعادن المستخدمة في أثاث الموقع على تشطيبات مقاومة للصدأ والعوامل المناخية. توفير مقاعد بتصاميم عصرية ومبتكرة وبأحجام مختلفة تخدم الأفراد والمجموعات وتعزز التفاعل المجتمعي.
 - يجب أن تكون المقاعد بالمناطق المخصصة للأثاث حتى لا تعيق حركة المشاة.
 - يجب أن تصنع المقاعد من مواد لا تمتص الحرارة أو البرودة.
 - تصميم إنارة عالية الجودة تتماشى مع السياق المعماري والمجال العام تساهم في توحيد وإثراء الموقع.
 - استخدام الإنارة بمختلف أنواعها لإبراز مزايا التصميم (Design Features) وتكوين لمسات جمالية في وقت الليل.

- توفير إضاءة كافية للمشاريع المطورة على الواجهة وتوزيعها بناءً على نوع الأنشطة في المشروع بهدف تقليل التلوث الضوئي واستبعاد التعديات والجرائم.

❖ معايير تصميم الساحات العامة:

- يجب تصميم مساحات حضرية نشطة حيوية متعددة الاستخدامات.
- توفير مساحات بأرضية صلبة (Hardscape) مناسبة لاستضافة استخدامات متنوعة.
- يجب توفير المرافق العامة بما في ذلك دورات المياه واللوحات التوجيهية (Way Finding) وغيرها.
- توفير البنية التحتية المناسبة في تصميم الساحات لتشغيل المناسبات، بما يشمل توفير موارد المياه والكهرباء وغيرها.
- يجب تركيب كاميرات المراقبة في جميع الممرات والساحات لتعزيز الأمن والسلامة.

8 / 9 الاشتراطات المعمارية:

9 / 4 / 1 الاشتراطات المعمارية الخاصة بالنشاط:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- تراعى في المركز الاشتراطات المعمارية والإنشائية التالية:
- يحاط المركز بسور مصمت لا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار جهة الشوارع الفرعية.
- الارتدادات للمباني والمنشآت المركز تكون خمس عرض الشارع على ألا تقل على الشوارع التجارية عن ستة أمتار.
- أن تستغل الارتدادات على الشوارع الفرعية بزراعة أشجار مناسبة يتعدى ارتفاعها السور المطل على هذه الشوارع، وأن يتم تشجير وتنسيق الموقع بشكل عام لتشتمل على مناطق خضراء وأحواض زهور مع المحافظة عليها وصيانتها.
- الارتفاع المسموح به دور أرضي فقط.
- المباني التي يسمح بإقامتها بالمركز هي: مبنى الإدارة، ومكتب استقبال واستراحة للزبائن، ومصل، ومستودع لقطع الغيار، ودورات مياه، وبوفية، وغرفة تبديل ملابس للعمال، ومواقف للسيارات مظلة، وغرفة للحارس، وتكون مساحة هذه المباني تعادل 15% من مساحة المركز.
- يراعى فصل المباني الواردة في الفقرة السابقة والمواقف عن المباني الورش الخاصة بالسيارات بحيث لا يمكن وصول الغازات أو عادم السيارات أو الروائح من الورش إليها.
- ألا يزيد ارتفاع المنشآت الخاصة بورش السيارات داخل المركز عن ستة أمتار ويراعى توزيع هذه المنشآت بشكل متناسق داخل المركز، وألا تزيد المساحة التي تشغلها عن 40% من مساحة المركز.
- مراعاة التأكد من سلامة حركة المرور داخل المركز مع توضيح اتجاهات السير.

- أن يكون الدخول والخروج من خلال الشارع التجاري فقط ولا يسمح بالدخول أو الخروج من الشوارع الفرعية.
- سفلتة الممرات الخاصة بالسيارات وعمل لأرصفة وإضاءة لها.
- تكون مواد الإنشاء جميعها غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية مع تكسية الواجهات والأسطح بمواد غير قابلة لامتصاص الزيوت وسهلة التنظيف.
- تغطي الأرضيات الخاصة بورش السيارات داخل المركز بترابيع من الخرسانة المسلحة بتسليح خفيف أو أي مادة أخرى، وبحيث لا تزيد أبعاد البلاطة الواحدة عن 2.00×2.00 متر مع عمل فواصل بين هذه البلاطات.
- تكون المظلات على قوائم خرسانية أو قطاعات حديدية مكسية ومطلية بنفس اللون.

9 / 9 الاشتراطات الإنشائية:

- يلتزم استشاري المشروع أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المباني وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك

والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.

- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

9 / 10 الاشتراطات الكهربائية:

- يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي.
- يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية: -

أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي: -

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.



- تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

9 / 11 المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.
- يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

9 / 12 دورات المياه:

- يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن 1,2 متر مربع.
- يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.
- تزود مغاسل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويمنع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

9 / 2 الاشتراطات الميكانيكية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات الميكانيكا الواردة بكود البناء السعودي.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.

- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المبنى.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي: -
- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإضاءة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...الخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

9 / 13 اشتراطات الأعمال الصحية:

- يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بيارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه الصرف ، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- تكون ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

9 / 14 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- تطبيق الفقرات التالية من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-802) فيما يخص الورش: الفقرة (2311.6) الخاصة بمتطلبات طفايات الحريق، والفقرة (7)

- 2322) الخاصة بمتطلبات التهوية في أماكن إصلاح المركبات التي تعمل بالهيدروجين أو الغاز الطبيعي، والبند رقم (3504) فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في أماكن التلحيم والأعمال التي تتطلب حرارة مرتفعة.
- يجب تجهيز كل ورشة بأسطوانات إطفاء حرائق متحركة تعمل بالبودرة الجافة أو تعمل بثاني أكسيد الكربون بما يتوافق مع مساحة الورشة، وفي حال كانت الورشة موجودة ضمن مبنى مجهز فيه رشاشات الحريق وتعقب الدخان، يجب أن تكون الشبكة التي يتم توريدها مطابقة في عددها وتوزيعها ومواصفاتها لاشتراطات الكود السعودي للحماية من الحرائق.
 - يجب تركيب أسطوانات إطفاء الحريق المحمولة بشكل سهل الاستدلال والوصول وضمان تجديدها بشكل دوري من خلال مراقبة تواريخ الصلاحية واستبدال الأسطوانات فور انتهاء صلاحيتها.
 - يجب أن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قب المديرية العامة للدفاع المدني.
 - يجب أن يقوم كل عامل داخل الورشة بإزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فعالية أنظمة مكافحة الحريق مع وجوب التحقيق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
 - يجب ضمان سهولة وصول وتمركز سيارات الإطفاء إلى الموقع وسهولة استخدام حنفيات الحريق (وثلة الدفاع المدني) دون عوائق.
 - يجب تزويد الورشة بمخارج للطوارئ تتناسب مع حمل الإشغال للورشة ويمكن التعرف عليها بسهولة وفقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق.
 - يجب تزويد الورشة بمخارج للطوارئ تتناسب مع حمل الإشغال للورشة ويمكن التعرف عليها بسهولة وفقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق.
 - يجب تزويد الورش المستخدمة لإصلاح المركبات المغددة بالغازات مثل الهيدروجين والغاز الطبيعي المسال بنظام الكشف عن الغاز القابل للاشتعال على أن يكون معتمداً وأن تتك معاييرته بأنواع الغازات المستخدمة من قب السيارات يصمم النظام ليكون نشطا عندما يتجاوز مستوى الغاز القابل للاشتعال 25% من الحد الأدنى القابل للاشتعال.

9 / 15 اشتراطات الرخص المهنية:

- ممارسة جميع الأنشطة الخاصة بالنشاط المطلوب ضمن نفس الموقع.
- ضرورة إرفاق عقد الإيجار مع الأمانة وإيصال السداد للإيجار ساري المفعول وصور الرخص المهنية والسجل التجاري للموقع المستأجر من الأمانة.



9 / 16 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمراكز الجديدة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين من قبل وزارة البلديات والإسكان، وفق إجراءات التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.

يجب عدم الإضرار بالطرق والمرافق المحيطة بالموقع ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، وأن تكون تحت إشراف هندسي ما زادت عن عمق 1.50م.

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ، بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذاً، وأحذية واقية.

تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.

9 / 17 اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (٨/١/١١٥٥٧) وتاريخ ٢٠٢٠/٠٥/١٤ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة للاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية الشرقية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات المياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الدان دليل الهندسة البيئية.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SEC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الجدول رقم (4031) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.

9 / 18 المسئولية عن حوادث العمل:



يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٩- المرفقات "الملاحق"

10. المرفقات

نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (57007-013001-01-25) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى البساتين الإدارى الغربى لإقامة نشاط مركز خدمات سيارات قطعة رقم ت 3. سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 1447 هـ المتضمن رغبتكم فى إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى البساتين الإدارى الغربى لإقامة نشاط مركز خدمات سيارات قطعة رقم ت 3 وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

إيجار المتر المربع ريال / سنة		قيمة الأجرة السنوية (ريال)	
		رقماً	كتابة
قيمة الأجرة السنوية غير شامل ضريبة القيمة المضافة			
قيمة الأجرة السنوية شاملة قيمة ضريبة القيمة المضافة			

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي ساري المفعول بقيمة (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثانى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم المستثمر		
										اسم الشركة / المؤسسة		
										رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري		
				هاتف					بتاريخ		صادر من	
					بريد الالكتروني			جوال				
				العنوان					الرمز البريدي			ص.ب



التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع

1 / 10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج 1)

رؤية 2030
فريق
أمانة منطقة الحدود الشمالية
وزارة البلديات والإسكان

بطاقة وصف موقع استثماري

وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

النشاط المقترح : مركز خدمة سيارات

1 بيانات الموقع

المنطقة	الحدود الشمالية	المدينة	عرعر
الحي	البساتين الإداري الغربي	رقم القطعة	ت 3
المساحة	2909.004m2	رقم المخطط	1436/د/ر/145
رابط الوصول	https://maps.app.goo.gl/SHi4xRdiMoJrFe2MA		

2 البيانات المكانية

الوصول للموقع

الموقع التفصيلي

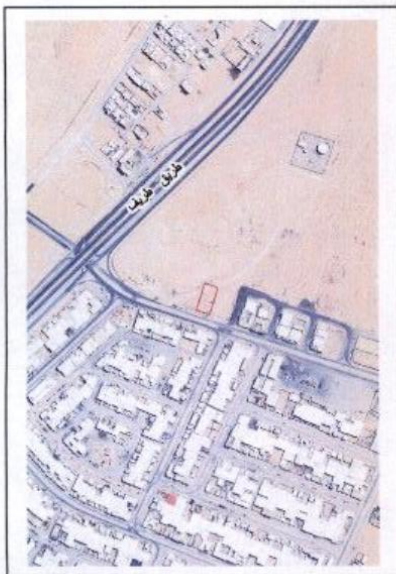
قطعة رقم ت2
73.21 م
36 م
5.67 م
65.04 م
36 م
5.66 م
طريق عرض 20 م
طريق عرض 40 م
شارع عرض 20 م

النقطة	الشرفيات	الشماليات
p1	686366.681	3429485.719
p2	686297.119	3429508.558
p3	686291.455	3429491.304
p4	686285.889	3429474.354
p5	686288.442	3429469.306
p6	686288.442	3429449.018
p7	686350.232	3429451.565

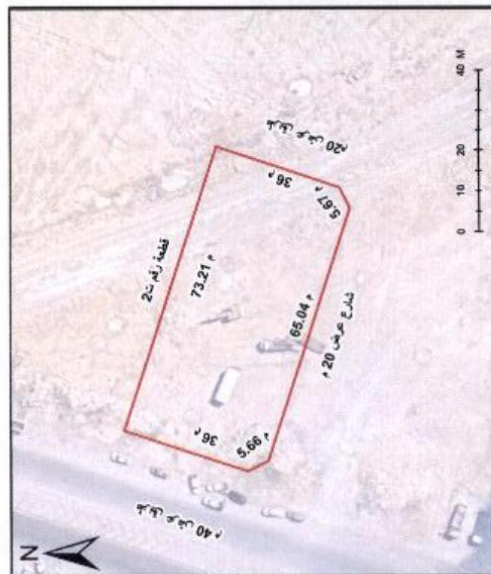
0 10 20 40 M



 وزارة التخطيط الحضري والإسكان Ministry of Housing and Urban Planning	وزارة المدن والإسكان أمانة مطبعة الحدود الشمالية وكالة التخطيط الحضري والإسكاني										
كروكي مساحي لموقع استثماري											
بيانات الموقع :											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">المدينة</td> <td style="width: 70%;">عرعر</td> </tr> <tr> <td>الحي</td> <td>البيسانين الإداري الغربي</td> </tr> <tr> <td>المساحة</td> <td>2 م2909.004</td> </tr> <tr> <td>رقم القطعة</td> <td>3 ن</td> </tr> <tr> <td>رقم المخطط</td> <td>1436/د/145</td> </tr> </table>	المدينة	عرعر	الحي	البيسانين الإداري الغربي	المساحة	2 م2909.004	رقم القطعة	3 ن	رقم المخطط	1436/د/145	
المدينة	عرعر										
الحي	البيسانين الإداري الغربي										
المساحة	2 م2909.004										
رقم القطعة	3 ن										
رقم المخطط	1436/د/145										
ضوابط الموقع :											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">النشاط المخطط</td> <td style="width: 50%;">استثمارات عائدة للدولة</td> </tr> </table>	النشاط المخطط	استثمارات عائدة للدولة									
النشاط المخطط	استثمارات عائدة للدولة										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">المساح</td> <td style="width: 50%;">الموظف المخصص بالتخطيط</td> </tr> </table>	المساح	الموظف المخصص بالتخطيط									
المساح	الموظف المخصص بالتخطيط										
سالم عودة التشاري	م/ بشير بن محمد البلوي										
مدير إدارة المساحة	مدير الإدارة العامة للتخطيط المكاني										
أدهم مرسال الرشيداني	م/ فضل بن مرسل العري										
م/ بشير البلوي											



موقع الأرض بالنسبة للمصور الجوي



الكروكي المساحي



صورة جزئية من المخطط المعتمد

الحدود والأبعاد		
البعد بالمتر	وصف الحد	الحد
73.21	قطعة رقم 2	الشمالي
5.66+65.04+5.67	شارع عرض 20م	الجنوبي
36	طريق عرض 20م	الشرقي
36	طريق عرض 40م	الغربي

جدول الحدود والابعاد

الإحداثيات		
الشماليات	الشرقيات	النقطة
3429485.719	686366.681	p1
3429508.558	686297.119	p2
3429491.304	686291.455	p3
3429474.354	686285.889	p4
3429469.306	686288.442	p5
3429449.018	686288.442	p6
3429451.565	686350.232	p7

3 / 10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	1447 / / هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ 1447 / / هـ لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض بحي البساتين الإداري لإقامة نشاط مركز خدمات سيارات قطعة رقم ت 3 بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود الشمالية وقد قمت بمعايينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم أمين منطقة الحدود الشمالية: التوقيع — صورة لملف العقار	



4 / 10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- اطلع على اشتراطات الورش الخفيفة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١٧٢٩٩٦/١/٤٦٠٠) وتاريخ ٢١/٠٦/١٤٤١هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اطلع على اشتراطات مراكز الخدمة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4100128804) وتاريخ 11/٠٤/١٤٤١هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواد المرجعية من ضمنها ما يلي:
- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- المقاييس البنائية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي. الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية www.hrsd.gov.sa والأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً إصداراته التالية:
- كود البناء السعودي العام (SBC201)
- مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306)
- الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
- الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
- الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
- الكود السعودي الصحي (SBC701-702)
- الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم:

رقم الهوية الوطنية:

التاريخ:

الختم

التوقيع



تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية
بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:



الموقع الرسمي
لأمانة منطقة الحدود الشمالية



وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

+966 14 66 22 777

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



أمانة منطقة الحدود الشمالية

الهاتف العام

14 66 22 500 +966 14 66 24 111



الحساب الرسمي على
منصة X



موقع فرص



يوتيوب أمانة الحدود
الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل
الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط
والمواصفات من خلال تطبيق (فرص)
على الأجهزة الذكية أو الدخول على
الموقع الإلكتروني:

للاستفسارات والمقترحات

<https://arar-mu.momah.gov.sa/ar>

كيف تصل للفرص الاستثمارية

02
البحث في فرص
المنافسات الإستثمارية



01
الدخول إلى موقع
أو تطبيق فرص



01
الدخول إلى موقع
أو تطبيق فرص



03
أمانة منطقة الحدود
الشمالية

